
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **25/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: ING. FRANCESCA RAGONE
Codice fiscale: RGNFNC81R49G712N
Studio in: VIA A. LAMARMNORA 7 - MONTECAGLIOSO
Telefono: 328/0093338
Email: francescaragone@libero.it
Pec: francesca.ragone@ingpec.eu



Beni in Nova Siri (MT)
Località/Frazione
via Magna Grecia snc

Lotto: 001

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: A.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Nova Siri (MT) CAP: 75020 frazione: Nova Siri Scalo, via Magna Grecia snc

Note: Il cespite pignorato è costituito da un'unità in corso di costruzione facente parte di un complesso immobiliare composto complessivamente da quattro unità, un garage, un officina e due unità abitative in corso di costruzione. Si sviluppa su tre piani, un piano interrato, un piano terra, primo piano costruito negli anni ottanta. Il complesso edilizio è completato dall'area condominiale circostante. L'unità immobiliare, anche se a seguito di atto di divisione è stato esattamente individuato ed è dotato di area pertinenziale da destinare a posto auto scoperto, risulta priva di tramezzature interne, infissi, impianti, pavimenti ed opere di completamento e finiture sia all'interno dell'unità immobiliare che nelle parti di uso comune costituite da scale ed androne di ingresso.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

si

Note: in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 49, particella 136, subalterno 10, indirizzo via Magna Grecia snc, piano 1, comune A942, categoria F/3

Derivante da: Atto del 31/07/2018 Pubblico ufficiale GRASSANO NICOLA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 45733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.5731.1/2018 Reparto PI di MATERA in atti dal 08/08/2018

Confini: confinante con vano scala, con spazio condominiale e con U.I. di proprietà della stessa eseguita

Note: non è stata presentata la planimetria poiché in corso di costruzione

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Informazioni in merito alla conformità catastale: non è stata presentata la planimetria poiché in corso di costruzione



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona è ad Uso Insediativo-Residenziale e relativi servizi Assimilabile alla zona omogenea C, di recente formazione lungo la S.S. 106 riservate alle residenze semintensive con cospicua presenza di terziario commerciale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Policoro.

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia.

Attrazioni storiche: zona archeologica "Cugno dei Vagni".

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus con percorsi interregionali a 500m

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **A**

Il cespite pignorato è costituito da un'unità in corso di costruzione facente parte di un complesso immobiliare composto complessivamente da quattro unità, un garage, un officina e due unità abitative in corso di costruzione. Si sviluppa su tre piani, un piano interrato, un piano terra, primo piano costruito negli anni ottanta. Il complesso edilizio è completato dall'area condominiale circostante. L'unità immobiliare, anche se a seguito di atto di divisione è stato esattamente individuato ed è dotato di area pertinenziale da destinare a posto auto scoperto, risulta priva di tramezzature interne, infissi, impianti, pavimenti ed opere di completamento e finiture sia all'interno dell'unità immobiliare che nelle parti di uso comune costituite da scale ed androne di ingresso.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare, si presenta allo stato rustico privo di tramezzature, impianti ed opere di finitura, necessita di importanti lavori di ristrutturazione delle facciate esterne, consistenti nel ripristino degli intonaci esistenti e nel completamento di quelli mancanti, nella sistemazione delle aperture esterne con ripristino delle aperture murate con pareti in laterizio e nella sistemazione della corte e del vano scala, sia nella parte ad uso esclusivo che nella parete ad uso comune.





Esterno



vano scala





interno



interno



interno



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Cancello condominiale
Infissi esterni	Note: assenti
Infissi interni	Note: assenti
Manto di copertura	materiale: latero-cemento coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	Note: assente
Pavim. Interna	Note: assente
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	Note: assenti
Rivestimento	Note: assente
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: A.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Nova Siri (MT) CAP: 75020 frazione: Nova Siri Scalo, via Magna Grecia snc**

Note: Il cespite pignorato è costituito da un'unità in corso di costruzione facente parte di un complesso immobiliare composto complessivamente da quattro unità, un garage, un officina e due unità abitative in corso di costruzione. Si sviluppa su tre piani, un piano interrato, un piano terra, primo piano costruito negli anni ottanta. Il complesso edilizio è completato dall'area condominiale circostante. L'unità immobiliare, anche se a seguito di atto di divisione è stato esattamente individuato ed è dotato di area pertinenziale da destinare a posto auto scoperto, risulta priva di tramezzature interne, infissi, impianti, pavimenti ed opere di completamento e finiture sia all'interno dell'unità immobiliare che nelle parti di uso comune costituite da scale ed androne di ingresso.



Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

si

Note: in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: fo-
glio 49, particella 136, subalterno 10, indirizzo via Magna Grecia snc, piano 1, comune A942, categoria F/3

Derivante da: Atto del 31/07/2018 Pubblico ufficiale GRASSANO NICOLA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 45733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.5731.1/2018 Reparto PI di MATERA in atti dal 08/08/2018

Confini: confinante con vano scala, con spazio condominiale e con U.I. di proprietà della stessa eseguita

Note: non è stata presentata la planimetria poiché in corso di costruzione

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Informazioni in merito alla conformità catastale: non è stata presentata la planimetria poiché in corso di costruzione

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si



ortofoto



QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DE- SCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: A

Dati catastali: _____, foglio 49,
particella 136, subalterno 10, indirizzo via Magna Grecia snc, piano 1, comune A942, categoria F/3

Quota e tipologia del diritto:

- di

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: si

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si

Conformità catastale: ALTRO. non è stata presentata la planimetria poiché in corso di costruzione

Conformità edilizia: Conforme

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario:

_____ proprietario per ½. dal 08/10/1999 al
04/08/2016 . In forza di Atto pubblico - Donazione - a rogito di Nobile Vito, in data 08/10/1999, ai
nn. 28448; registrato a Matera, in data 19/10/1999, ai nn. 3930/1; trascritto a _____, in data
19/10/1999, ai nn. 6385.

Titolare/Proprietario:

_____ . In
forza di atto di divisione; registrato a Matera, in data 10/08/2016, ai nn. 6069/1.

Titolare/Proprietario:

_____ dal 31/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compra-
vendita - a rogito di Grassano Nicola, in data 31/07/2018, ai nn. 45733; registrato a Matera, in
data 08/08/2018, ai nn. 5731/1.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 66/81

Intestazione:

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a piano seminterrato, piano rialzato e primo piano



Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 22/06/1981 al n. di prot. 4262
 Rilascio in data 02/02/1982 al n. di prot. 2

Conformità edilizia:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Conforme

Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. nr. 59 del 17.10.2007
Zona omogenea:	RSC
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE IN AREE FUNZIONALI RSC TRF-RSC Regime d'Intervento della Conservazione B Regime d'Uso Inse-diativo-Residenziale e relativi servizi Assimilabile alla zona omogenea C del D.M. 1444/68 Il tessuto di recente formazione in aree funzionali RSC riguarda aree attestate lungo la S.S. 106 riservate alle residenze semintensive con cospicua presenza di terziario commerciale. In esso è consentito il completamento volumetrico e il rinnovamento edilizio nel rispetto dei seguenti parametri: If = 3,30 mc/mq Rc = 0,50 al piano terra e 0,40 ai piani superiori Hmax = m. 10,00 Numero di piani = 3 Distacchi da strade con larghezza inferiore a m. 15,00 pari a m. 3,00 e per strade con larghezza maggiore di m. 15,00 pari a m. 5,00. Distanza dai confini laterali e retrostanti = in aderenza ovvero a minimo m. 5,00. In merito agli elaborati di progetto si richiamano espressamente le prescrizioni di cui al punto 4 dell'art. 1 finalizzate alla qualità edilizia e alla contestualizzazione degli interventi nell'intorno urbano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,30 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,50 al piano terra e 0,40 ai piani superiori
Altezza massima ammessa:	10.00 metri

Note sulla conformità:

Nessuna.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Libero

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MERIDIANA SPA, S
& C.; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: €
540000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Ianaro Vincenzo in data 31/07/2007
ai nn. 3756/2362; Registrato a Matera in data 03/08/2007; Iscritto/trascritto a Matera
in data 03/08/2007 ai nn. 9245/1551

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:



- A favore della massa dei creditori contro SIRIS
& C.; Derivante da: Sentenza Dichiarativa di Fallimento ; A rogito di
Tribunale di Matera in data 13/06/2013 ai nn. 23 iscritto/trascritto a in data
21/10/2013 ai nn. 8173/6839;

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

no

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

nessuno

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Fabbricato in corso di costruzione [C]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza è stato assunto il metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto dalla somma della superficie reale, costituita dalla superficie lorda di pavimento comprensiva dei muri interni e perimetrali, e dalle quote di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi e terrazze a servizio. Il calcolo della superficie delle pertinenze è stata considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto la superficie dei balconi è stata considerata al 25% della superficie effettiva. - Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.-



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
balconi	sup lorda di pavimento	18,00	0,25	4,50
		103,00		89,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2021

Zona: Nova Siri (MT)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 880

Valore di mercato max (€/mq): 1300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Considerato la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è stato ritenuto opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto.

- Tale procedimento fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

- Nel caso in esame, quale parametro di confronto ho assunto il metro quadrato di superficie lorda commerciale ottenuta dalla somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, delle quote di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze e giardini e delle pertinenze a servizio ovvero depositi, posti auto e garage. Il calcolo della superficie delle pertinenze è stata considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto la superficie dei balconi è stata considerata al 25%.

- Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;



Uffici del registro di Pisticci - sede distaccata di Policoro;

Ufficio tecnico di Nova Siri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.090,00;

Altre fonti di informazione: Osservatorio quotazioni immobiliari 2021.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Considerato la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, ho ritenuto opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo alla stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

- Tale procedimento fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita, valutati al metro quadrato di superficie commerciale, di immobili simili a quello oggetto di stima.

-Il valore unitario di mercato è stato desunto dalle tabelle pubblicate dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

- Considerato la vetustà, le caratteristiche specifiche del bene e le spese necessarie per realizzare le opere di completamento, al valore unitario precedentemente individuato è stato applicato un coefficiente di aggiustamento pari al 50%.-.

- Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	85,00	€ 1.090,00	€ 92.650,00
	4,50	€ 1.090,00	€ 4.905,00
Valore corpo			€ 48.777,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.777,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.777,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	89,50	€ 48.777,50	€ 48.777,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 41.460,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 0,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

nessuna.

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

In regime di separazione dei beni a far data dal 13 settembre 2021.

Identificativo corpo: A.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Nova Siri (MT) CAP: 75020 frazione: Nova Siri Scalo, via Magna Grecia snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Data generazione:

19-10-2022

L'Esperto alla stima
ING. FRANCESCA RAGONE

